

## ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI

Warszawa, 26 maja 2026 r.

Od: **Marvipol Development S.A.**

Do: **Obligatariusze Obligacji serii P2025B**

Dotyczy: Obligacji serii P2025B emitowanych przez MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. („Emitent”) na podstawie Podstawowych Warunków Emisji z dnia 7 stycznia 2026 roku („Warunki Emisji”), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 300.000.000 złotych.

Odwołujemy się do Podstawowych Warunków Emisji. Niniejsze pismo jest Świadectwem Zgodności. Wszelkie terminy w niniejszym Świadectwie Zgodności pisane wielką literą, a niezdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Potwierdzamy, że na dzień 31.03.2026 r. wysokość Wskaźnika Dźwigni Finansowej wynosi: **0,37**.

Wskaźnik	Wzór wskaźnika	Pozycja ze sprawozdania finansowego	Dane liczbowe w tys. PLN	Wartość wskaźnika	Wskaźnik w wymaganym przedziale
Wskaźnik Dźwigni Finansowej	Skonsolidowane zadłużenie netto/kapitały własne Grupy	Zobowiązania długoterminowe		0,37	TAK
		Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	7 776		
		Zobowiązania z tytułu obligacji	481 084		
		Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	60 803		
		Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	422		
		Zobowiązania krótkoterminowe			
		Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29 355		
		Zobowiązania z tytułu obligacji	-		
		Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	8 638		
		Zobowiązania leasingowe z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste	2 500		
		Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	-		
		Zobowiązania pozabilansowe			
		Gwarancje	8 769		
		<b>Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe</b>	<b>599 347</b>		
		Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na koniec danego Okresu Badania	312 616		
		Wartość środków pieniężnych zgromadzonych na koniec danego Okresu Badania na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej	26 667		
Zadłużenie Finansowe Netto	268 843				
Skonsolidowane Kapitały Własne	726 381				

**MARVIPOL**  
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ  
TO POWÓD DO DUMY

Potwierdzamy jednocześnie, że nie występuje Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu ani Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania.

W kwocie Zadłużenia Finansowego nie wykazano zadłużenia z tytułu dzierżawy gruntu/najmu nieruchomości oraz zobowiązań wynikających z opłat za użytkowanie wieczyste lub opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność definiowanych jako zobowiązania leasingowe zgodnie z MSSF 16 („**Wyłączenie MSSF 16**”) przy czym w zakresie Wyłączenia MSSF 16 nie wchodzi zobowiązania z tytułu umów zawartych z klientami dotyczących realizacji projektów condo/aparthoteli w ramach umów dzierżawy związanej z inwestycją „Unique Apartments” lub inną o podobnym charakterze.

Z poważaniem,

---

Andrzej Nizio  
Wiceprezes Zarządu

---

Maciej Kiełkowski  
Prokurent

**MARVIPOL**  
development

KAŻDY SZCZEGÓŁ  
TO POWÓD DO DUMY